



Demonstrações Financeiras

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ: 11.257.352/0001-43

31 de março de 2021 e

31 de dezembro de 2020.



AUDIFACTOR
AUDITORES

Santa Catarina
R. Almirante Barroso, 1265
Sala 04 Vila Nova Blumenau - SC
47 3035 3231

Paraná
R. Senador Batista de Oliveira, 303
Casa 02 Jd. Das Américas Curitiba
41 3015 6338

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos
Acionistas e Administradores da
BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A
São Bernardo do Campo – SP

Revisamos as informações contábeis intermediárias da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de seis meses findos naquela data, e das demonstrações das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade). Uma revisão de informações contábeis intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC



AUDIFACTOR
AUDITORES

Santa Catarina
R. Almirante Barroso, 1265
Sala 04 Vila Nova Blumenau - SC
47 3035 3231

Paraná
R. Senador Batista de Oliveira, 303
Casa 02 Jd. Das Américas Curitiba
41 3015 6338

21 (R1), aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

Revisamos, também, as informações intermediárias do valor adicionado (DVA), referente ao período de seis meses findos em 31 de março de 2021, preparada sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações contábeis intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas normas internacionais de relatório financeiro - IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

Blumenau-SC, 12 de maio de 2021.

SIDENI

MORATELLI:61317

837991

Assinado de forma digital por
SIDENI
MORATELLI:61317837991
Dados: 2021.06.14 23:27:24
-03'00'

Audifactor Auditores Independentes S/S
CRC/PR 005560/O-1 T-SC
Sidení Moratelli – Sócio Responsável
Contador – CRC/SC – 19.206/O-7 “S” SP

JULIANO DOS SANTOS

MACHADO:90271823968

Assinado de forma digital por
JULIANO DOS SANTOS
MACHADO:90271823968
Dados: 2021.06.14 23:27:47
-03'00'

Audifactor Auditores Independentes S/S
CRC/PR 005560/O-1 T-SC
Juliano dos Santos Machado – Sócio
Contador – CRC/PR – 051.229/O-8 “S” SP



São Bernardo do Campo - SP, 10 de maio de 2021.

Aos acionistas da

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

Senhores Acionistas,

A Administração da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, submete à apreciação de V.Sas. o Relatório da Administração e as correspondentes Demonstrações Financeiras, relativas ao período de 31 de março de 2021 comparativas a 31 de dezembro de 2020.

A Companhia é uma sociedade por ações constituída em 2 de setembro de 2009 de acordo com as leis brasileiras vigentes, e tem como objetivo social (I) aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios; (II) emissão e colocação de títulos e valores mobiliários; (III) cessão e reaquisição dos direitos creditórios; (IV) prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de créditos oriundos de suas operações; (V) realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com suas atividades e (VI) aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários na forma da Lei. 9.514 de 1997, assim como, quaisquer outros direitos de crédito.

Em atendimento a instrução CVM nº 381 de 14 de janeiro de 2003, informamos que a empresa Audifactor Auditores Independentes S/A foi contratada pela Companhia, para prestação de serviços de auditoria externa relacionados aos exames das demonstrações financeiras da Companhia de 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, e não prestou, desde a sua contratação serviços não relacionados à auditoria externa.

Cordiais saudações,

BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

Diretor de Relações com Investidores

Ricardo Elson do Carmo

DS

DS

DS


Balanço Patrimonial dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

ATIVO	Nota	31.03.2021	31.12.2020
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	4.077	19.050
Títulos a receber	6	146.651	164.685
Tributos a recuperar		12.363	11.112
Outros Créditos	7	253.219	226.128
Total do Ativo Circulante		416.310	420.975
Ativo Não Circulante			
Imobilizado/Intangível	8	181.837	179.659
Total do Ativo Não Circulante		181.837	179.659
Total do Ativo		598.147	600.634
PASSIVO			
	Nota	31.03.2021	31.12.2020
Passivo Circulante			
Empréstimos e Financiamentos	9	84.129	91.900
Obrigações com Fornecedores	10	156.283	101.604
Obrigações fiscais e tributárias		84.409	96.908
Outras Obrigações	11		53.957
Total do Passivo Circulante		324.821	344.369
Patrimônio líquido			
	12		
Capital social		128.700	128.700
Reserva Legal		25.740	25.740
Reserva de lucros		118.886	101.825
Total do patrimônio líquido		273.326	256.265
Total do Passivo		598.147	600.634

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.


Demonstração do Resultado dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

	<u>Nota</u>	<u>31.03.2021</u>	<u>31.03.2020</u>
Receitas operacionais			
Receita de Securitização		65.882	109.156
Receita com prestação de serviços		266.597	103.421
(-) Deduções da receita		<u>(20.792)</u>	<u>(11.953)</u>
Receita operacional líquida		<u>311.687</u>	<u>200.624</u>
Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas		<u>(283.819)</u>	<u>(137.055)</u>
Total das despesas operacionais		<u>(283.819)</u>	<u>(137.055)</u>
Lucro antes do Resultado Financeiro	13	<u>27.868</u>	<u>63.569</u>
Despesas financeiras		(5.420)	(4.080)
Resultado financeiro líquido	14	<u>(5.420)</u>	<u>(4.080)</u>
Resultado antes das provisões		<u>22.448</u>	<u>59.489</u>
(-) Provisão para contribuição social		(3.367)	(9.260)
(-) Provisão para imposto de renda		(2.020)	(5.493)
Lucro líquido do exercício		<u><u>17.061</u></u>	<u><u>44.736</u></u>

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.





Demonstração do resultado abrangente dos períodos findos em:

(Valores expressos em reais)

	<u>31.03.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Resultado Líquido do Período	17.061	44.736
Outros Resultados Abrangentes		
Resultado abrangente do período	17.061	44.736

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.

 ^{DS}

 ^{DS}

 ^{DS}



Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos períodos findos em:

(Valores expressos em reais)

	Capital Social Subscrito	(-) Capital a Integralizar	Reserva Legal	AFAC	Lucro Acumulado	Total
Saldo em 31 dezembro de 2019	104.000	(37.000)	18.480	24.700	336.733	446.913
Resultado do período					168.359	168.359
Integralização de Capital	24.700	37.000		(24.700)		37.000
Constituição de Reserva Legal			7.260			7.260
Ajustes de exercícios anteriores					(57.221)	(57.221)
Dividendos obrigatórios					(346.046)	(346.046)
Saldo em 31 dezembro de 2020	128.700	-	25.740	-	101.825	256.265
Resultado do período					17.061	17.061
Saldo em 31 março de 2021	128.700	-	25.740	-	118.886	273.326

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.



Demonstração dos fluxos de caixa dos períodos findos em:

(Valores expressos em Reais)

	31.03.2021	31.03.2020
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro/Prejuízo líquido antes do IRPJ E CSLL	22.448	59.489
Ajustado por:		
Depreciação	24	24
Ajuste de exercícios anteriores		
	22.472	59.513
(Aumento)/Diminuição das contas ativas		
Títulos a Receber	18.034	(1.794)
Tributos a recuperar	(1.251)	(723)
Outros créditos	(27.091)	1.812
Aumento/(Diminuição) das contas passivas		
Obrigações com Fornecedores	54.679	52.263
Obrigações Fiscais e Tributárias (exceto IR e CS)	(7.723)	7.590
Outras obrigações	(53.957)	29.066
Caixa proveniente/(usado) nas operações	5.163	147.727
Imposto de Renda e Contribuição Social pagos	(10.163)	(6.113)
Caixa líquido usado nas atividades operacionais	(5.000)	141.614
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		
Compra de imobilizado	(2.202)	(9.981)
Caixa líquido usado nas atividades de investimentos	(2.202)	(9.981)
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		
Amortizações de empréstimos e financiamentos	(7.771)	
Aquisição de empréstimos		8.893
Dividendos Estatutários		(115.120)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos	(7.771)	(106.227)
AUMENTO/(DIMINUIÇÃO) LÍQUIDA CAIXA EQUIVALENTES DE CAIXA	(14.973)	25.406
Caixa e equivalente de caixa no início do período	19.050	2.114
Caixa e equivalente de caixa no final do período	4.077	27.520

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.

DS
/

DS
/

DS
VF



Demonstração do Valor Adicionado dos períodos findos em:

(Valores expressos em reais)

	<u>31.03.2021</u>	<u>31.03.2020</u>
I - RECEITA	332.479	212.577
I.1 - Receita de securitização	65.882	109.156
I.2 - Receita com prestação de serviços	266.597	103.421
II - INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS	278.148	137.031
III - VALOR ADICIONADO BRUTO	54.331	75.546
IV - DEPRECIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E EXAUSTÃO	24	24
V - VALOR ADICIONADO LÍQUIDO	54.307	75.522
VI - VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	-	-
VII - VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	54.307	75.522
VIII - DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	54.307	75.522
VIII.2 - Impostos, taxas e contribuições	26.179	26.706
VIII.3 - Remuneração de capitais de terceiros	11.067	4.080
VIII.4 - Remuneração de capitais próprios	17.061	44.736

As notas explicativas são partes integrantes destas demonstrações financeiras.





Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras dos períodos findos em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

1) CONTEXTO OPERACIONAL

A BSI Capital Securitizadora S/A, constituída em 02 de setembro de 2009, tem como objetivo social (I) aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios; (II) emissão e colocação de títulos e valores mobiliários; (III) cessão e reaquisição dos direitos creditórios; (IV) prestação de serviços relacionados a operações no mercado secundário de créditos oriundos de suas operações; (V) realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com suas atividades e (VI) aquisição e securitização de direitos creditórios imobiliários na forma da Lei. 9.514 de 1997, assim como, quaisquer outros direitos de crédito.

As demonstrações financeiras da Companhia relativas ao período findo em 31 de março de 2021 comparativas a 31 de dezembro de 2020 foram autorizadas pelo Conselho de administração em 10 de maio de 2021.

2) RISCOS

2.1 Risco de mercado:

Este tipo de risco está ligado à perspectiva de eventos adversos, que impactem os preços dos ativos transacionados e/ou sua liquidez. Esse risco está associado a variáveis macros sistêmicas, como inflação, taxas de juros, taxas de câmbio e outras.

2.2 Política anti-inflacionária:

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de fragilidade nos controles inflacionários. As medidas do Governo Federal realizadas para combate e controle da meta de inflação contribuem para a incerteza econômica e aumentam a volatilidade das taxas de juros dos títulos. Essas medidas podem, no futuro, ter um efeito material desfavorável sobre a economia e sobre os ativos que lastreiam as Debêntures emitidas pela Companhia.

2.3 Risco institucional:

Este risco está associado à possibilidade de eventos adversos em âmbito da legislação, da regulamentação, do autorregulação (a cargo dos próprios agentes do mercado considerado) e do cumprimento dos contratos. Eventos como mudança na legislação tributária ou em regras estabelecidas por uma entidade reguladora se enquadram nessa modalidade de risco.



2.4 Risco fiscal

A política fiscal é o conjunto de medidas tomadas pelo governo para que haja estabilização da economia, redistribuição de renda e a alocação dos recursos. Seguindo estes parâmetros, o governo planeja para 2021 alcançar a meta fiscal, aumentar investimentos e retomar o crescimento do país.

2.5 PIS/ COFINS:

São tributos que tem a mesma base de cálculo e forma de cobrança similar, não justificando então duas contribuições com legislações próprias e quase idênticas. Assim, já é esperada a unificação dos impostos para 2021, receando, entretanto, o mercado com a expectativa de aumento das alíquotas. Havendo mudança no imposto existe o risco de a operação da Companhia sofrer um impacto direto, uma vez que suas receitas brutas são tributas pelo PIS/COFINS e atualmente estão enquadradas conforme as pessoas jurídicas referidas nos §§ 6º e 8º do Art. 3 da Lei 9.718/1998. Se aprovado os impostos deixarão de terem o efeito da “não cumulatividade” elevando demasiadamente as alíquotas – PIS de 0,65% para 1,65% e COFINS de 4% para 7,6% – ocasionando também em um encarecimento da operação e possível fuga de clientes.

2.6 Risco Operacional:

Associado à possibilidade de eventos adversos intrinsecamente associados aos participantes do mercado, empresas e demais entidades, tal risco está ligado a práticas internas de gestão e a processos organizacionais.

2.7 Direitos Creditórios:

O principal risco incidido sobre a Companhia refere-se a possível redução dos recebimentos dos devedores de direitos creditórios causado pela instabilidade no ambiente econômico. Especialistas afirmam que em um cenário de extrema crise econômica, os recebimentos possam sofrer redução de até 50%.

2.8 Risco de Crédito:

O risco de crédito está associado à possibilidade de uma das partes de uma transação não cumprir sua obrigação com as demais, deixando de honrar compromisso financeiro assumido.



2.9 Inadimplência:

O quadro de recessão na economia afeta diretamente o ritmo de negócios e a geração de caixa das empresas. Conseqüentemente gera um aumento da taxa de juros por conta do cenário inflacionado e um aumento das restrições para se obter crédito, resultando assim, no aumento das taxas de inadimplência. Com o aumento significativo da inadimplência é possível que os devedores dos créditos negociados com a Companhia não tenham capacidade de cumprir com suas obrigações e, como o pagamento dos investidores das Debêntures emitidas pela Companhia está baseado no pagamento dos direitos creditórios, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores.

3) APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações contábeis foram elaboradas com base nas Práticas Contábeis brasileiras que compreendem a legislação societária brasileira, os Pronunciamentos, as Interpretações e as Orientações emitidos pelo CPC e homologados pelos órgãos reguladores, e práticas adotadas pelas entidades em assuntos não regulados, desde que atendam ao Pronunciamento Conceitual Básico Estrutura Conceitual para a Elaboração e Apresentação das Demonstrações Contábeis emitido pelo CPC e, por conseguinte, em consonância com as normas contábeis internacionais.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2018 incluem as alterações na legislação societária introduzidas pela Lei 11.638/07, e pela Lei 11.941/09, que alteraram a Lei 6.404/76 nos artigos relativos à elaboração das demonstrações contábeis. Dentre as alterações supramencionadas, destacamos:

Apresentação das demonstrações contábeis

A empresa apresenta suas demonstrações contábeis de acordo com CPC 26.

4) PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras são elaboradas com o apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras são apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações. Itens



significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo, provisão para receitas incorridas que ainda não foram faturadas, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas anualmente.

As demonstrações financeiras são elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

4.1. Moeda funcional

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Companhia.

4.2. Reconhecimento de receita

i) Prestação de serviços

A receita de prestação de serviços é reconhecida com base na execução dos serviços previstos nos contratos celebrados entre as partes ou na própria conclusão dos serviços, ou seja, quando os riscos significativos e os benefícios são transferidos para o comprador. Quando o resultado do contrato não puder ser medido de forma confiável, a receita é reconhecida apenas na extensão em que as despesas incorridas puderem ser recuperadas.

ii) Receita de juros

Para todos os instrumentos financeiros avaliados ao custo amortizado e ativos financeiros que rendem juros, a receita ou despesa financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva, que desconta exatamente os pagamentos ou recebimentos futuros estimados de caixa ao longo da vida estimada do instrumento financeiro ou em um período mais curto, quando aplicável, ao valor contábil líquido do ativo ou passivo financeiro. A receita de juros é incluída na rubrica “Receita financeira” nas demonstrações do resultado.



iii) Receita de securitização

O *spread* da operação decorre, basicamente, da diferença entre o preço pago pela Sociedade na aquisição do crédito imobiliário e o preço de colocação dos CRI aos investidores. Em outras palavras, a Sociedade adquire o lastro de crédito, aplicando determinada taxa de desconto que somente será em parte repassada como forma de remuneração, de modo que a diferença observada entre as taxas consiste no *spread* realizado.

4.3. Impostos e contribuições

4.3.1. Imposto de renda pessoa jurídica e contribuição social sobre o lucro líquido - correntes

O Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL) são calculados com base nas alíquotas vigentes (15% para o IRPJ, 10% para o adicional de IRPJ sobre o lucro excedente a R\$ 240.000 por ano e 9% de CSLL) e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social para fins de determinação de exigibilidade, quando aplicável. Portanto, as inclusões ao lucro contábil de despesas, temporariamente não dedutíveis, ou exclusões de receitas, temporariamente não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável corrente, geram créditos ou débitos tributários diferidos.

4.3.2. Imposto sobre serviços

As receitas de serviços estão sujeitas aos seguintes impostos e contribuições, pelas seguintes alíquotas básicas:

- Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) - Seguindo a Lei 10.684/2003, a alíquota da COFINS fica elevada para 4% (quatro por cento) para as pessoas jurídicas referidas nos §§ 6º e 8º do Art. 3 da Lei 9.718/1998. Entre elas as **sociedades de crédito imobiliário**.
- Programa de Integração Social (PIS) – 0,65%
- Imposto Sobre Serviços (ISS) - 2% a 5%;



4.4. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração

Os ativos financeiros da Companhia são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado a valor justo, acrescidos dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, bancos conta movimento e aplicações de liquidez imediata.

4.5. Ajuste a Valor Presente (AVP) de ativos e passivos

A Companhia não pratica transações significativas a prazo com valores pré-fixados. Assim, os saldos dos direitos e das obrigações são mensurados nas datas de encerramento dos exercícios por valores próximos aos respectivos valores presentes.

4.6. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. A Companhia avalia periodicamente o efeito deste procedimento e, nas demonstrações financeiras de 31 de março de 2021 e 31 de dezembro 2020, não identificou ajustes a serem contabilizados.

4.7. Provisão para redução ao valor de recuperação de direitos creditórios

Os direitos creditórios são classificados de acordo com o julgamento da Administração quanto ao nível de risco, levando em consideração a conjuntura econômica, a experiência passada e os riscos específicos em relação à operação, que requer a análise da carteira quanto ao atraso das operações, conforme regras e procedimentos definidos na Instrução normativa 1.700 da Receita Federal em seu art. 71.



4.8. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

4.9. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. Por conseguinte, um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

4.10. Tributos a compensar

Uma vez identificado valores de tributos passíveis de compensação, seja por recolhimento indevido ou a maior, tais valores devem ser contabilizados em contas do ativo, com a corresponde atualização, de acordo com a legislação de regência. Para efeito de contabilização e cômputo na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social Sobre o Lucro, os juros devem ser apropriados pelo regime de competência.

A empresa deverá manter controles extracontábeis dos créditos a compensar, bem como dos valores dos juros apropriados e dos valores compensados, para fazer prova frente a possíveis questionamentos por parte do Fisco.



4.11. Informações por segmento

O CPC 22 requer que as operações por segmento sejam identificadas com base em relatórios internos utilizados pelos tomadores de decisão com a finalidade de alocar recursos aos segmentos e avaliar sua performance.

A Administração efetuou a análise mencionada e concluiu que a Companhia opera num único segmento (securitização de créditos imobiliários) e por isso não há a necessidade de nenhuma divulgação adicional.

4.12. Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

5) CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O Caixa e equivalentes de caixa incluem os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor, sendo o saldo apresentado líquido de saldos de contas garantidas na demonstração dos fluxos de caixa, se aplicável. As contas garantidas são demonstradas no balanço patrimonial como “Empréstimos”, no passivo circulante. O caixa e equivalentes de caixa existentes na sociedade compõem-se da seguinte forma:

Descrição	31.03.2021	31.12.2020
Banco conta movimento	4.077	19.050
Total de caixa e equivalentes de caixa	4.077	19.050

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. Um investimento, normalmente, se qualifica como equivalente de caixa quando tem



vencimento de curto prazo, por exemplo, três meses ou menos, a contar da data da contratação.

6) TÍTULOS A RECEBER

O saldo de Direitos Creditórios a receber é composto por direitos de créditos adquiridos de empresas originadoras dos segmentos industriais, comerciais e da prestação de serviços sem aquisição substancial de riscos e benefícios. Os valores são escriturados pelo valor de face dos Direitos Creditórios a receber, devido ao fato do prazo médio da carteira ser inferior a 180 dias, a empresa optou por não reconhecer o ajuste a valor presente, requerido pelo CPC 12.

Neste ano a companhia optou pela não realização da provisão para devedores duvidosos.

A Companhia não está substancialmente exposta à variação do fluxo de caixa esperado associado ao direito creditório quando o cedente ou parte relacionada, em relação à operação de cessão, assumir obrigação não formalizada ou quando garantir, por qualquer outra forma, compensar as perdas de crédito associadas ao direito creditório objeto da operação.

- i. Operações com aquisição substancial de riscos e benefícios – quando a securitizadora adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação, ensejando na baixa do direito creditório no registro contábil do cedente.
- ii. Operações sem aquisição substancial de riscos e benefícios – quando a securitizadora não adquire substancialmente todos os riscos e benefícios de propriedade do direito creditório objeto da operação, não ensejando na baixa do direito creditório no registro contábil do cedente.

A classificação dos grupos acima é de responsabilidade da Administração e deverá ser estabelecida utilizando-se como metodologia, preferencialmente, o disposto na escritura de emissão de debêntures, associado aos direitos creditórios objeto da operação.

Posição sintética de direitos creditórios relativa as operações sem aquisição substancial de riscos estão representadas por:



Descrição	31.03.2021	31.12.2020
Títulos a receber	155.864	173.898
(-)PECLD	(9.213)	(9.213)
Total de títulos a receber	146.651	164.685

7) OUTROS CRÉDITOS

A conta de “Outros Créditos” é composta por adiantamentos a fornecedores e antecipações de dividendos no exercício social, e está composta da seguinte maneira:

Descrição	31.03.2021	31.12.2020
Adiantamento de fornecedores	226.128	226.128
Antecipação de dividendos	13.600	
Outros Créditos a Receber	13.491	
Total de outros créditos	253.219	226.128

8) IMOBILIZADO

A Companhia possui os seguintes ativos imobilizados em seu poder:

Descrição	Taxa	Custo	31.03.2021		31.12.2020
			Depreciação	Residual	Residual
Móveis e utensílios	10%	442	(269)	173	184
Equipamentos de Informática	20%	2.459	(189)	2.270	2.283
Veículos	20%	100.000		100.000	100.000
Consórcios		78.406		78.406	76.204
Marcas e patentes		988		988	988
Total do Imobilizado		182.295	(458)	181.837	179.659

9) EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

A Companhia tomou empréstimos com partes relacionadas para disponibilizar capital para condução normal dos negócios da organização.

Descrição	31.03.2021	31.12.2020
Empréstimos com parte relacionadas	3.121	3.121
Bradesco	76.263	84.211
Bradesco – Cheque Especial	4.745	4.568
Total Empréstimos e financiamentos – Passivo Circulante	84.129	91.900



10) FORNECEDORES

A conta “Obrigações com fornecedores” refere-se ao saldo de contas que representam créditos de terceiros com a companhia. Está assim composta:

Descrição	31.03.2021	31.12.2020
Fornecedores Nacionais	116.443	101.604
Demais contas a pagar	39.840	
Total de Fornecedores	156.283	101.604

11) OUTRAS OBRIGAÇÕES

A conta “Outras Obrigações” é composta por valores que foram antecipados por clientes em projetos de estruturação e por aportes antecipados de Certificados de Recebíveis Imobiliários que serão transferidos ao balanço apartado a partir de sua constituição, por dividendos a pagar, receitas a realizar e por outros passivos de diversas origens e estão dispostos da seguinte forma:

Descrição	31.03.2021	31.12.2020
Adiantamento de Cliente		16.396
Comissão de Valores Mobiliários – CVM		37.561
Total de outras obrigações	-	53.957

12) PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Capital social: O capital social, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 128.700,00 (cento e vinte e oito mil e setecentos reais), representado por 128.700 (cento e vinte e oito mil e setecentas) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Reserva Legal: A reserva legal constituída está dentro do limite de 20% não excedendo o capital social em conformidade com o artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações e com o Art. 25, § 1º, letra (a) do estatuto social da Companhia.

Reserva de Lucros: A reserva de lucros da Companhia consta com um montante de R\$ 118.885,96 (cento e dezoito mil e oitocentos e oitenta e cinco reais e noventa e seis centavos) que está à disposição dos acionistas para deliberações futuras.



13) RESULTADO OPERACIONAL

O resultado operacional é composto de receitas operacionais deduzidas às despesas operacionais, composto por:

Descrição (em reais)	31.03.2021	31.03.2020
Receitas operacionais	311.687	200.624
Receita de Securitização	65.882	109.156
Receita de Prestação de Serviços	266.597	103.421
(-) ISS	(5.332)	(2.068)
(-) PIS sobre Receitas	(2.161)	(1.382)
(-) COFINS sobre Receitas	(13.299)	(8.503)
Despesas operacionais	(283.819)	(137.055)
Despesas Gerais e Administrativas	(283.819)	(137.055)
Resultado operacional líquido	27.868	63.569

14) RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro é composto de receitas financeiras deduzidas às despesas financeiras, que estão assim compostas:

Descrição (em reais)	31.03.2021	31.03.2020
Despesas Financeiras	(5.420)	(4.080)
Despesas Bancárias	(698)	(1.776)
Juros Pagos ou incorridos	(1.309)	(2.166)
Multas Dedutíveis	(3.413)	(138)
Receitas Financeiras	-	-
Juros Ativos	-	-
Resultado financeiro líquido	(5.420)	(4.080)

15) INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros ativamente utilizados pela Sociedade estão substancialmente representados por caixa e equivalentes de caixa e empréstimos e financiamentos, realizado em condições usuais de mercado, estando reconhecidos integralmente nas demonstrações contábeis considerando-se os critérios descritos no item 2. Estes instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

Valorização dos instrumentos financeiros:

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de março de 2021, bem como os critérios para sua valorização, são descritos a seguir:



Caixa e equivalentes de caixa (nota 5): os saldos mantidos em contas correntes bancárias encontram-se ajustados de acordo com o valor da cota divulgada;

Empréstimos e Financiamentos (nota 9): os empréstimos com partes relacionadas estão considerados por seus valores de entrada, acrescido dos respectivos encargos incorridos.

16) EVENTOS SUBSEQUENTE

Em atenção ao disposto no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP/nº 02/2020, a Companhia considera que os efeitos da pandemia causada pelo COVID-19 nas suas operações ainda são incertos. Entretanto, em decorrência dessa pandemia, informa que foram antecipados os projetos voltados a sua transformação digital, entre outros, àqueles especialmente vinculados a ampliação da disponibilidade de acessos remotos aos seus colaboradores e clientes, bem como a segurança nesses acessos a sua base de dados. Essa medida teve por finalidade assegurar a continuidade dos negócios nessa situação de incerteza.

Nesse contexto, a Companhia ressalta que, até o momento, não ocorreram impactos relevantes ou materiais em seus negócios, relacionados ao COVID-19 ou a qualquer outro evento subsequente, que justificassem a alteração das informações relacionadas ao exercício findo em 31 de março de 2021.

17) INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI E CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS DO AGRONEGÓCIO – CRA, EM REGIME FIDUCIÁRIO

Com a publicação da Instrução CVM nº 600, datada de 01 de agosto de 2018, foram instituídas novas disposições envolvendo Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio e alterados, determinados dispositivos contidos em outras instruções normativas publicadas pela Comissão de Valores Mobiliários. Nesse contexto, destacamos o art. 34 dessa ICVM nº 600 que acrescentou à Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, o Art. 25-A que, por sua vez, passou a requerer o tratamento, em se tratando de companhia Securitizadora, de cada patrimônio separado como entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a companhia Securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis às sociedades anônimas.

Em atendimento à essa disposição, a partir do período findo em 31 de março de 2021, a companhia deixou de fazer constar nas suas notas explicativas as demonstrações financeiras vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de



computadores, em até 3 (três) meses após o encerramento do exercício social o qual foi estabelecido como sendo 31 de dezembro de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos naquela data.

Em 31 de março de 2021, a companhia era responsável pela emissão de CRI - R\$ 534.964.320,20 (quinhentos e trinta e quatro milhões e novecentos e sessenta e quatro mil e trezentos e vinte reais e vinte centavos) em Certificados de Recebíveis Imobiliários e R\$ 29.237.684,38 (vinte e nove milhões e duzentos e trinta e sete mil e seiscentos e oitenta e quatro reais e trinta e oito centavos) em Certificados de Recebíveis do Agronegócio no balanço consolidado.

São Bernardo do Campo – SP, 10 de maio de 2021.

DocuSigned by:

CC82588B4981440
Ricardo Eison do Carmo
Diretor Presidente
CPF: 167.780.268-55

DocuSigned by:

BAF85A40C2E2451
Alexandre Domingos Ferreira
Diretor Vice-Presidente
CPF: 181.740.688-48

DocuSigned by:

U3A1EB5E3844448...
Vitor Augusto Bazzo Fagundes
CPF: 008.322.739-37
CRC: PR 076.141/O7 S SP




BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ/MF: 11.257.352/0001-43

DECLARAÇÃO

Pelo presente instrumento, **Ricardo Elson do Carmo**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº. 22.165.101-9 SSP/SP, e devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 167.780.268-55, domiciliado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, à rua Aldino Pinotti, 601 apto. 92, bairro Centro, CEP 09750-220, **Diretor Presidente** da **BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua Jose Versolatto, 111, sala 2126, bairro Centro, CEP: 09750-730, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.257.352/0001-43, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado São Paulo – JUCESP sob NIRE 35.3.0046182-7 **DECLARA** (i) ter revisto e discutido com os demais administradores da Companhia, concordando integralmente com as demonstrações financeiras do período de 31 de março de 2021 comparativas a 31 de dezembro de 2020; e (ii) que concorda com as opiniões expressas no Relatório dos auditores independentes da Companhia de 12 de maio de 2021.

São Bernardo do Campo - SP, 12 de maio de 2021.

DocuSigned by:

CC82588B4981410...

RICARDO ELSON DO CARMO





BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A

CNPJ/MF: 11.257.352/0001-43

DECLARAÇÃO

Pelo presente instrumento, **Alexandre Domingos Ferreira**, brasileiro, divorciado, portador da cédula de identidade RG 27.572.689-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 181.740.688-48, residente na Avenida Guilherme Giorgi, 928 apto. 145, bairro Vila Carrão, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP: 03422-000, **Diretor Vice-Presidente da BSI CAPITAL SECURITIZADORA S/A**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, na Rua Jose Versolato, 111, sala 2126, bairro Centro, CEP: 09750-730, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.257.352/0001-43, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado São Paulo – JUCESP sob NIRE 35.3.0046182-7 **DECLARA** (i) ter revisto e discutido com os demais administradores da Companhia, concordando integralmente com as demonstrações financeiras do período de 31 de março de 2021 comparativas a 31 de dezembro de 2020 e (ii) que concorda com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia de 12 de maio de 2021.

São Bernardo do Campo - SP, 12 de maio de 2021.

DocuSigned by:

BAF85A40C2E2451...

ALEXANDRE DOMINGOS FERREIRA